

PREADVIES MOTIE

aan De gemeenteraad
van Het college van B&W

onderwerp Monitoring sociale huurwoningvoorraad

datum 16 december 2024

Aanleiding

Op 12 december 2024 heeft de fractie van Gemeentebelangen Heiloo een motie ingediend over monitoring van de sociale huurwoningvoorraad.

Concreet wordt het volgende opgedragen:

1. Actief te handhaven op de kwantiteit en kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad en hiertoe alle mogelijkheden te benutten die de wet biedt (Wet goed verhuurderschap),
2. De sociale huurwoningvoorraad actief te monitoren, niet alleen waar het gaat om verhuur door woningbouw-corporaties maar ook door particuliere/commerciële verhuurders die meer dan 3 woningen verhuren,
3. Periodiek, maar minstens eens per jaar, een gesprek te voeren met alle verhuurders > 3 woningen over kwantiteit en kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad en hun plannen hiermee,
4. De raad hiervan jaarlijks verslag te doen van de bevindingen.
5. Bij dit alles te streven naar het vergroten van de sociale huurwoningvoorraad.
6. Hiervoor duidelijke streefcijfers vast te stellen.

Toelichting op de beantwoording

Het college geeft uw raad graag de volgende overwegingen mee:

Ad 1. De Wet goed verhuurderschap (geldend voor huurovereenkomsten gesloten vanaf 1 juli 2024) en per 1 januari 2025 de Wet betaalbare huur (Wbh) geven aan wanneer gemeld kan worden door een huurder of woningzoekende. Een melding bij het gemeentelijke meldpunt kan betrekking hebben op:

- Discriminatie
- Intimidatie
- Te hoge waarborgsom
- Onredelijke servicekosten
- Geen schriftelijke huurovereenkomst
- Niet voldaan aan informatieplicht (i)
- Bemiddelingskosten
- Te hoge huurprijs of huurverhoging
- Geen afzonderlijke huur- en arbeidsovereenkomst
- Niet geïnformeerd in begrijpelijke taal

Implementatie van deze wetten is voor onze inwoners zichtbaar op de website van de gemeente, zie de informatie en het Meldpunt op: [Problemen over de huur van uw woning? Bekijk wat u kunt doen | Gemeente Heiloo](#). Per 1 januari 2025 wordt de informatie van het Meldpunt geactualiseerd vanwege de Wet betaalbare huur.

Het handhaven van de melding over kwantiteit en kwaliteit betreft het aansturen van de verhuurder om zich als goed verhuurder te gedragen. Wanneer gemeld wordt, onderzoekt de gemeente deze melding. Toezicht en handhaving vindt plaats nadat een melding is gedaan (de gemeente heeft eenmalig implementatiegelden ontvangen). De meldingen worden gemonitord.

Ad 2, 3 en 4. Er is geen juridische grondslag om actief te monitoren op particuliere verhuur dan wel om een gesprek te voeren met deze particuliere/commerciële verhuurders. Verslaglegging en monitoring is daarom technisch niet mogelijk, niet uitvoerbaar.

Dit betreft uiteraard niet de monitoring van meldingen op basis van de Wet goed verhuurderschap/Wet betaalbare huur.

Ad 5 en 6. Gemeente Heiloo heeft de Woondeal 2.0 ondertekend. Wij spannen ons in om twee derde betaalbare woningbouw te gaan realiseren. De woningbouwprogrammering van de nieuwbouw van sociale huurwoningen wordt zo ingepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad. Hierbij streven we naar minimaal 30% sociaal. In 2025 wordt gestart met de nieuwe Woonvisie Heiloo. Het streefhuurpercentage wordt uiteraard meegenomen in de Woonvisie.

Het college ontraadt de motie omdat het technisch en juridisch niet uitvoerbaar/haalbaar is, zie bovenstaande puntsgewijze beantwoording.

Relevante punten (5 en 6) worden vanzelfsprekend meegenomen in de Woonvisie Heiloo.